

Bail commercial : Le bailleur doit notifier aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce toute action en résiliation, y compris celle fondée sur la faute du preneur (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44225	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 416/1
Date de décision 20210617	N° de dossier 2020/3/3/115	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Responsabilité civile, Résiliation du bail, Rejet, Perte de garantie, Obligation du bailleur, Notification, Nantissement, Fonds de commerce, Faute du preneur, Dommages-intérêts, Créancier inscrit, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 27 - 28 - 29 - 30 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 112 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 77 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient la responsabilité du bailleur qui n'a pas notifié au créancier inscrit sur le fonds de commerce l'action en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers. En effet, il résulte de l'article 29 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux que l'obligation du bailleur de notifier sa demande aux créanciers inscrits revêt un caractère général et s'applique à toute cause de résiliation du bail, qu'elle soit fondée sur la volonté du bailleur de reprendre le local ou, comme en l'espèce, sur une faute du preneur.

Cette formalité, également prévue par l'article 112 du Code de commerce, a pour but de permettre aux créanciers de préserver leurs droits sur le fonds de commerce. En manquant à cette obligation, le bailleur engage sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 77 du Dahir des obligations et des contrats.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الأول، القرار عدد 1/416، المؤرخ في 2021/06/17، ملف تجاري عدد 2020/3/3/115

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 30 أكتوبر 2019 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ عبد الحق (د.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1522 الصادر بتاريخ 2019/04/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد: 2018/8221/6117.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/05/19.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/06/17.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عاتق المزبور.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب (ب. ش. ل. ق.) تقدم بمقال أمام تجارية الرباط عرض من خلاله أن المسماة سعاد (ب.) حصلت منه على قروض بلغ مجموعها 345.000,00 درهم، وبأنها توقفت عن الدفع ، وضمانا لأداء هذه القروض منحتة رهنا على الأصل التجاري لصيدلية (ص. أ.) الكائن بـ (...) ، المسجل بالسجل التجاري تحت عدد 50260 . مما اضطره إلى رفع دعوى بيع الأصل التجاري لاسترجاع دينه . وبعد صدور حكم نهائي في الموضوع ، بأشر إجراءات تنفيذه، إلا أن المفوض القضائي الذي سهر على إجراءات التنفيذ أنجز محضرا إخباريا جاء فيه بأنه وجد مكان الصيدلية مطعما مغلقا ، وبأن الجزار المجاور صرح له بأنه تم إفراغ الصيدلية من العقار عن طريق المحكمة . مؤكدا بأن المالك لم يحترم مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة ، وبالتالي فقد الضمانة التي كانت بحوزته بسبب تصرف صاحب العقار الذي فسخ العقد عن طريق القضاء ، ثم حول المحل من صيدلية إلى مطعم ، وهو ما سبب له أضرارا . والتمس الحكم على محمد (ب.) بأن يؤذي لفائدته تعويضا قدره 294.807,89 درهم أصل الدين ، والفوائد البنكية بنسبة 12% ابتداء من 2009/11/01 إلى تاريخ الأداء ، والضريبة على القيمة المضافة بنسبة 10% على منتج الفائدة ، مع النفاذ المعجل والصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى. وبعد إجراء خبرة ، تقدم المدعي بمقال إدخال رام منه إدخال ورثة المدعى عليه محمد (ب.) الذي توفي أثناء سريان المسطرة . وبعد جوابهم ، صدر الحكم بأدائهم لفائدة المدعي مبلغ 210.000,00 درهم ، وتحملهم الصائر ، والاجبار في الأدنى ، ورفض باقي الطلبات. أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

ن / ص

في شأن الوسائل مجتمعة:

حيث ينعى الطاعنون على القرار عدم ارتكازه على اساس قانوني صحيح ، وعدم ترتيب المشرع لأي جزاء قانوني على عدم التقيد بمقتضيات الفصل 29 من القانون رقم 49.16 ، ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تكن على صواب عندما أيدت الحكم القاضي عليهم بأن يؤديوا للمطلوب مبلغ 210.000,00 درهم ، معتبرة أنهم مسئولون عن عدم قيام موررهم محمد (ب.) بإخبار المطلوب بدعوى الفسخ التي على أساسها تم إفراغ مالكة الأصل التجاري ، التي تم الحكم بإفراغها من المحل المملوك لهم . مضيفين أن المحكمة طبقت المادة 29 من القانون رقم 49.16 التي توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد لكراء المحل الذي يستغل فيه أصل التجاري مثل بتقييدات أن يبلغ طلبه إلى الدائنين سابقا في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم. والحال أن الترتيب التسلسلي الذي وردت فيه المادتين 27 و 28 أو المادة 30 بالمقارنة مع باقي المواد الأخرى من نفس القانون ، يتضح بأنها تطبق على الحالات التي يرغب فيها المكري بوضع حد للعقد الذي يربطه بالمكترى من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي أو الهدم وإعادة البناء ، لأنه في هذه الحالة يؤدي المكري في مقابل الإفراغ تعويضا تحده المحكمة ويودع قبل التنفيذ بصندوقها ، وبالتالي يجب على هذا الأخير تبليغ الدائنين المقيدين سابقا حتى يشعرهم بحقهم في التعرض على أداء مبلغ التعويض بين يدي رئيس مصلحة كتابة الضبط لضمان أداء ديونهم قبل حصول المكترى صاحب الأصل التجاري على التعويض المستحق له وفق المسطرة المنصوص عليها في المادة 84 من مدونة التجارة. وأن هذا الشرط ينسجم مع ما قرره المشرع في مقتضيات الفصل 30 من القانون رقم 49.16 من ضرورة إدلاء المكترى بشهادة مسلمة له من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد من أجل استخلاص مبلغ التعويض على فقدان الأصل التجاري المحكوم به، بل الأكثر من ذلك فإن المشرع الزم المكترى كذلك الإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدين بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق. أما و أن يتم طلب فسخ العقد والإفراغ كما هو الأمر في النازلة موضوع الدعوى بناء على إخلال المكترى بواجباته التعاقدية لعدم أدائه للواجبات الكرائية المستحقة عليه، والحكم بإفراغه من المحل المكترى دون استحقاق التعويض ، فإن إلزام المكري بضرورة تبليغ الدائنين المقيدين سابقا بطلب الإفراغ في هذه الحالة لا يستقيم لا من الناحية القانونية ولا من الناحية الواقعية ، خاصة وأنه ليس هناك أي تعويض على فقدان الأصل التجاري، لأن إنهاء العلاقة الكرائية لم يكن بناء على رغبة وإرادة المكري ، وإنما بسبب إخلال المكترى صاحب الأصل التجاري بالتزاماته التعاقدية. ومن جهة أخرى فالطالبين يؤكدون بأنه بعد إفراغ مالكة الأصل التجاري للمحل المرهون لفائدة المطلوب ، ظلت مدينة لهم بالمبالغ المحكوم بها عليها بموجب الحكم عدد 2280 ، الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2009/07/15 في الملف عدد 2009/13/1185 ، وأنهم تضرروا من فسخ العقد الذي يربطهم بها . كما تمسك الطاعنون أمام المحكمة مصدره القرار المطعون فيه بأن مقتضيات المادة 29 من القانون رقم 49.16.

ن / اصل

جاءت غامضة بخصوص الحالة التي يجب فيها التقيد بتبليغ الدائنين المقيدين سابقا ، وهل حين يتعلق الأمر برغبة المكري في وضع حد للعقد من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي أو للهدم وإعادة البناء . كما أن المشرع لم يرتب أي جزاء على الإخلال بهذا النص. وكان عليه أن يرتب جزاء عدم القبول على جميع الدعاوى غير المشفوعة بما يفيد تبليغ الدائنين المقيدين سابقا بطلبات الإفراغ إذا ما ثبت أن الأصل التجاري المراد إفراغه مثل بتقييدات.

ثم إن الطالبين تمسكوا بأن شرط إشعار الدائنين المقيدين بطلب الإفراغ ، يتوافق مع ما قرره المشرع في مقتضيات الفصل 30 من القانون من القانون رقم 49.16 ، من ضرورة إدلاء المكترى بشهادة مسلمة له من كتابة الضبط ، تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد من أجل استخلاص مبلغ التعويض على فقدان الأصل التجاري المحكوم به . كما تمسكوا بكون المشرع لم يرتب أي جزاء قانوني على الإخلال بمقتضيات الفصل 29 من القانون رقم 49.16 . غير أن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لم تجب على ذلك ، واكتفت بحثية واحدة على (أن القضاء اعتبر الإخلال بهذا الشرط مسؤولية تقع على عاتق المالك ، وبأن الطالبين لم يدلوا للمحكمة بخلاف ذلك)، فجاء قرارها غير مبني على اساس قانوني سليم ، ولم يعتبر عدم ترتيب المشرع لأي جزاء على عدم التقيد بالفصل 29 من القانون 49/16 ، ومتسما بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، مما يستوجب نقضه.

لكن حيث علقت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قرارها بأن (المادة 29 من القانون رقم 49-16 أوجبت على المكري الذي يرغب في إنهاء كراء المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم . وعرفت المادة المذكورة الدائن المقيد ، بأنه الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع أو رهن على الأصل التجاري . و بذلك فقد تم استبعاد باقي أصناف الدائنين من إلزامية الإشعار . ومن تم فإن ما جاءت به المادة أعلاه، مطابق لما جاءت به المادة 112 من م.ت ، و كلاهما تلزمان المالك أو المكري لمحل يستغل في أصل تجاري مثقل بتقييدات ، أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين بعناوينهم . بل إن المكري يكون أيضا في حالة المطالبة باسترجاع المحل المكتري المهجور أو المغلق ، ملزم بتبليغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا تحت طائلة عدم قبول طلبه ، لأنه إذا استمرت غيبة المكتري لمدة تتجاوز ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر الاستعجالي تصبح آثاره نهائية ويفسخ عقد الكراء . و بذلك يبقى ما ذهب إليه المستأنفون من أن المواد 27 و 28 و 30 تطبق على الحالات التي يرغب فيها المكري وضع حد للعقد من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي أو الهدم أو البناء بخلاف ما ورد بالحالة موضوع النزاع التي بنيت على إخلال المكتري بواجباته التعاقدية بعدم أدائه للواجبات الكرائية المستحقة عليه لا يستقيم على أساس، لأن المشرع ألزم المكري المالك الذي يرغب في استرجاع محله من يد المكتري لأي سبب من الأسباب، بمقتضيات المادة 29 من قانون 16-49 وأن القضاء اعتبر الإخلال بهذا الشرط مسؤولية تقع على عاتق المالك . وأن المستأنفين لم يدلوا للمحكمة خلاف ذلك ، كما لم يدلوا بالأحكام.

ن / ص

التي يدعون أنها متواترة وصادرة عن المحاكم و التي لم ترتب أي جزاء على خرق المقتضى أعلاه. مما يبقى ما يتمسكون به في أسباب استئنافهم على غير أساس و يتعين ردها و تأييد الحكم المستأنف). التعليل الذي اعتبرت من خلاله المحكمة عن صواب أن إلزام المالك المكري الذي يرغب في استرجاع محله المكري الذي به أصل تجاري أيا كان السبب ، سواء راجع لخطأ المكتري ، أو لرغبة المكري في استرجاع محله إما للهدم وإعادة البناء ، أو لاستعماله الشخصي ، أن يشعر الدائنين المقيدين سابقا ، ما دام أن المادة 29 من القانون 16-49 جاءت عامة ولم تميز بين أسباب الافراغ . كما أنه يتماشى مع المادة 112 من مدونة التجارة التي فرضت نفس الالتزام على مالك الجدران. ويبقى ما ذهب إليه الطاعنون من أن الإشعار الذي قصده المشرع لا يتعلق بحالة إفراغ المكتري لخطئه، تفسير لا يستقيم قانونا . كما أن المحكمة لما قضت على الطالبين بالتعويض تكون قد ردت ضمينا ما تمسكوا به من عدم فرض المشرع لأي جزاء عن عدم الإشعار ، وطبقت صحيح أحكام الفصل 77 من قانون الالتزامات والعقود المقرر للمسؤولية . مما يكون معه القرار المطعون فيه مبنيا على أساس قانوني سليم ، ومعلل كفاية ، وما بالوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Première section, Arrêt n° 1/416, en date du 17/06/2021, Dossier commercial n° 2020/3/3/115

Vu le pourvoi en cassation déposé le 30 octobre 2019 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Abdelhak (D.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1522 rendu le 09/04/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8221/6117.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication du 19/05/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 17/06/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohamed Sghir, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Atik El Mezbour.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi (B. Sh. L. Q.) a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête par laquelle il a exposé que la nommée Souad (B.) avait obtenu de lui des prêts d'un montant total de 345.000,00 dirhams, et qu'elle avait cessé ses paiements. En garantie du remboursement de ces prêts, elle lui avait consenti un nantissement sur le fonds de commerce de la pharmacie (S. A.) sise à (...), immatriculé au registre du commerce sous le numéro 50260. Il a donc été contraint d'engager une action en vente du fonds de commerce pour recouvrer sa créance. Après qu'un jugement définitif a été rendu en la matière, il a engagé les procédures d'exécution. Cependant, l'huissier de justice chargé de l'exécution a dressé un procès-verbal de constat indiquant qu'à l'emplacement de la pharmacie, il avait trouvé un restaurant fermé, et que le boucher voisin lui avait déclaré que la pharmacie avait été expulsée des lieux par décision de justice. Le demandeur a soutenu que le propriétaire n'avait pas respecté les dispositions de l'article 112 du Code de commerce, et qu'il avait par conséquent perdu la garantie dont il disposait en raison de l'agissement du propriétaire de l'immeuble, qui avait résilié le contrat par voie judiciaire, puis avait transformé les locaux de pharmacie en restaurant, ce qui lui avait causé un préjudice. Il a sollicité la condamnation de Mohamed (B.) à lui payer une indemnité de 294.807,89 dirhams au titre du principal de la dette, les intérêts bancaires au taux de 12% à compter du 01/11/2009 jusqu'à la date du paiement, la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 10% sur le produit des intérêts, avec l'exécution provisoire, les dépens, et la fixation de la durée de la contrainte par corps à son encontre au minimum légal. Après la réalisation d'une expertise, le demandeur a déposé une requête en intervention forcée visant à mettre en cause les héritiers du défendeur Mohamed (B.), décédé en cours d'instance. Après leur réponse, un jugement a été rendu les condamnant à payer au demandeur la somme de 210.000,00 dirhams, les a condamnés aux dépens et à la contrainte par corps au minimum, et a rejeté le surplus des demandes. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur les moyens réunis :

Les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt son défaut de base légale, l'absence de sanction légale prévue par le législateur en cas de non-respect des dispositions de l'article 29 de la loi n° 49.16, ainsi qu'un défaut de motivation confinant à son absence, au motif que la cour qui l'a rendu a eu tort de confirmer le jugement les condamnant à payer au défendeur au pourvoi la somme de 210.000,00 dirhams, en considérant qu'ils étaient responsables du fait que leur auteur, Mohamed (B.), n'avait pas informé le défendeur au pourvoi de l'action en résiliation sur la base de laquelle la propriétaire du fonds de commerce a été expulsée des locaux leur appartenant. Ils ajoutent que la cour a appliqué l'article 29 de la loi n° 49.16, qui impose au bailleur désireux mettre fin au bail d'un local dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions de notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits au domicile élu désigné dans leur inscription respective. Or, il ressortirait de l'ordre séquentiel des articles

27, 28 et 30, par rapport aux autres articles de la même loi, que ces dispositions s'appliquent aux cas où le bailleur souhaite mettre fin au contrat qui le lie au preneur afin de reprendre le local pour son usage personnel ou pour démolition et reconstruction. En effet, dans ce cas, le bailleur verse en contrepartie de l'éviction une indemnité fixée par le tribunal et consignée à la caisse de ce dernier avant l'exécution. Par conséquent, le bailleur doit notifier les créanciers antérieurement inscrits pour les informer de leur droit de former opposition au paiement du montant de l'indemnité entre les mains du chef du greffe, afin de garantir le paiement de leurs créances avant que le preneur, propriétaire du fonds de commerce, ne perçoive l'indemnité qui lui est due, conformément à la procédure prévue à l'article 84 du Code de commerce. Cette condition serait en harmonie avec les dispositions de l'article 30 de la loi n° 49.16, qui exigent que le preneur produise un certificat délivré par le greffe attestant que le fonds de commerce est libre de toute inscription afin de percevoir le montant de l'indemnité pour perte du fonds de commerce qui lui a été allouée. Plus encore, le législateur aurait également obligé le preneur à justifier de la notification aux créanciers inscrits de la réalisation de l'éviction et de l'existence d'une indemnité due. En revanche, lorsque la résiliation du contrat et l'éviction sont demandées, comme en l'espèce, en raison d'un manquement du preneur à ses obligations contractuelles pour non-paiement des loyers dus, et que son expulsion du local est ordonnée sans droit à indemnité, l'obligation pour le bailleur de notifier aux créanciers antérieurement inscrits la demande d'éviction ne serait fondée ni en droit ni en fait, d'autant plus qu'il n'existe aucune indemnité pour la perte du fonds de commerce, la cessation de la relation locative n'étant pas due à la volonté du bailleur, mais au manquement du preneur, propriétaire du fonds de commerce, à ses obligations contractuelles. D'autre part, les demandeurs au pourvoi affirment qu'après l'expulsion de la propriétaire du fonds de commerce du local nanti en faveur du défendeur au pourvoi, celle-ci leur est restée redevable des sommes allouées par le jugement n° 2280, rendu par le Tribunal de commerce de Rabat le 15/07/2009 dans le dossier n° 2009/13/1185, et qu'ils ont subi un préjudice du fait de la résiliation du contrat qui les liait à elle. Les demandeurs au pourvoi ont également soutenu devant la cour qui a rendu l'arrêt attaqué que les dispositions de l'article 29 de la loi n° 49.16.

étaient ambiguës quant au cas dans lequel la notification aux créanciers antérieurement inscrits doit être effectuée, et s'il s'agit du cas où le bailleur souhaite mettre fin au contrat pour reprendre le local pour son usage personnel ou pour démolition et reconstruction. De plus, le législateur n'aurait prévu aucune sanction pour la violation de cette disposition. Il aurait dû, selon eux, prévoir une sanction d'irrecevabilité pour toutes les actions non accompagnées de la justification de la notification aux créanciers antérieurement inscrits des demandes d'éviction, s'il est établi que le fonds de commerce à évincer est grevé d'inscriptions.

En outre, les demandeurs au pourvoi ont soutenu que la condition de notification aux créanciers inscrits de la demande d'éviction est en harmonie avec les dispositions de l'article 30 de la loi n° 49.16, qui exigent que le preneur produise un certificat délivré par le greffe attestant que le fonds de commerce est libre de toute inscription afin de percevoir le montant de l'indemnité pour perte du fonds de commerce qui lui a été allouée. Ils ont également soutenu que le législateur n'avait prévu aucune sanction légale pour la violation des dispositions de l'article 29 de la loi n° 49.16. Cependant, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas répondu à ces arguments, se contentant d'un seul motif selon lequel (la jurisprudence a considéré que la violation de cette condition engageait la responsabilité du propriétaire, et que les demandeurs au pourvoi n'avaient pas produit d'éléments contraires), rendant ainsi son arrêt dépourvu de base légale, ne tenant pas compte de l'absence de sanction prévue par le législateur pour le non-respect de l'article 29 de la loi 49/16, et entaché d'un défaut de motivation confinant à son absence, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué a motivé sa décision en retenant que (l'article 29 de la loi n° 49-16 impose au bailleur qui souhaite mettre fin au bail du local dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions de notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits au

domicile élu désigné dans leur inscription respective. Ledit article définit le créancier inscrit comme étant le créancier bénéficiant d'un privilège de vendeur ou d'un nantissement sur le fonds de commerce. Ainsi, les autres catégories de créanciers ont été exclues de l'obligation de notification. Dès lors, les dispositions de l'article précité sont conformes à celles de l'article 112 du Code de commerce, lesquelles obligent toutes deux le propriétaire ou le bailleur d'un local où est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions à notifier sa demande aux créanciers inscrits à leurs adresses. Plus encore, même en cas de demande de reprise d'un local loué abandonné ou fermé, le bailleur est tenu de notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits, sous peine d'irrecevabilité de sa demande, car si l'absence du preneur se prolonge au-delà de six mois à compter de l'exécution de l'ordonnance de référé, les effets de celle-ci deviennent définitifs et le contrat de bail est résilié. Par conséquent, l'argumentation des appelants selon laquelle les articles 27, 28 et 30 ne s'appliqueraient qu'aux cas où le bailleur souhaite mettre fin au contrat pour reprendre le local pour son usage personnel ou pour démolition ou reconstruction, à la différence du cas d'espèce fondé sur un manquement du preneur à ses obligations contractuelles pour non-paiement des loyers dus, est dénuée de fondement. En effet, le législateur a imposé au bailleur propriétaire qui souhaite reprendre son local des mains du preneur, pour quelque cause que ce soit, de se conformer aux dispositions de l'article 29 de la loi 16-49, et la jurisprudence a considéré que la violation de cette condition engageait la responsabilité du propriétaire. Les appelants n'ont pas produit d'éléments contraires devant la cour, ni les décisions de justice.

qu'ils prétendent être constantes et émaner des tribunaux, et qui n'auraient prévu aucune sanction pour la violation de la disposition précitée. Par conséquent, les moyens invoqués dans leurs motifs d'appel sont dénués de fondement et doivent être rejetés, et le jugement d'appel confirmé). Par cette motivation, la cour a considéré, à juste titre, que le propriétaire bailleur qui souhaite reprendre son local loué abritant un fonds de commerce, quelle qu'en soit la cause, que ce soit en raison d'une faute du preneur ou de la volonté du bailleur de reprendre son local pour démolition et reconstruction ou pour son usage personnel, est tenu de notifier les créanciers antérieurement inscrits, dès lors que l'article 29 de la loi 16-49 est formulé en termes généraux et n'a pas opéré de distinction entre les motifs de l'éviction. Cette interprétation est également conforme à l'article 112 du Code de commerce, qui impose la même obligation au propriétaire des murs. L'argumentation des demandeurs au pourvoi selon laquelle la notification visée par le législateur ne concernerait pas le cas de l'éviction du preneur pour sa faute, est une interprétation juridiquement non fondée. De plus, en condamnant les demandeurs au pourvoi à des dommages-intérêts, la cour a implicitement rejeté leur argument tiré de l'absence de sanction prévue par le législateur pour le défaut de notification, et a fait une correcte application des dispositions de l'article 77 du Dahir des obligations et des contrats, qui établit le principe de la responsabilité. Il s'ensuit que l'arrêt attaqué est fondé sur une base légale saine, suffisamment motivé, et que les moyens sont dénués de tout fondement.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne les demandeurs aux dépens.